

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2015**

5
6 **ACTA N° 72-2015**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Nathalia Núñez
11 Herrera y Oscar Saborío Saborío.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna
15 a.i.; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta
16 Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Alan Thompson Chacón, Director.

19 *****

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Propuesta definitiva de reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero
25 Nacional para la Vivienda.
26 2. Estado de atención de disposición de la Contraloría General de la República en
27 relación con el establecimiento de una metodología para la implementación de límites
28 o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los
29 proyectos de vivienda financiados a la luz del artículo 59.

30 *****

31
32 **ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta definitiva de reglamento de acciones correctivas**
33 **en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

34

1 Se conoce el oficio GG-ME-0925-2015 del 16 de noviembre de 2015, mediante el cual, la
2 Gerencia General remite y avala el informe AL-0124-2015 de la Asesoría Legal, que
3 contiene los resultados de la consulta efectuada al proyecto de “Reglamento de acciones
4 correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, y somete a la aprobación
5 de esta Junta Directiva una propuesta definitiva de normativa. Dichos documentos se
6 adjuntan a la presente acta.

7
8 Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se
9 incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI.

10
11 Inicialmente, el licenciado Mora Villalobos recuerda que este reglamento se formuló para
12 atender lo dispuesto por la Contraloría General de la República en la disposición 4.3 del
13 informe DFOE-EC-IF-12-2015, dado que hace unos años el Banco había elaborado un
14 proyecto de ley sancionador y ese ente contralor estimó necesario que mientras se tramita
15 y aprueba ese proyecto de ley, el BANHVI debe tener un mecanismo de trabajo sobre
16 acciones correctivas, aunque no contemple la parte medular que representa la parte
17 sancionatoria del proyecto de ley.

18
19 En este sentido, afirma que este reglamento contiene un plan de acciones que de por sí el
20 BANHVI puede realizar sin la necesidad de estas normas, pues básicamente pretende
21 hacerles ver a las entidades autorizadas las acciones u omisiones en que podrían incurrir
22 y que le llamarían más la atención al BANHVI para ser analizadas; de forma tal que una
23 vez analizadas y en caso de que se determinen acciones u omisiones que puedan
24 generar un perjuicio, el BANHVI tomará la decisión que corresponda; esto es, entablar un
25 proceso judicial o iniciar un procedimiento administrativo conforme lo regulado en la Ley
26 General de la Administración Pública.

27
28 Seguidamente, el licenciado Mora Villalobos se refiere a las observaciones planteadas por
29 algunas entidades autorizadas y grupos de interés, destacando que prácticamente son
30 repetitivas y de ellas se desprenden algunas confusiones sobre la naturaleza y los
31 alcances del proyecto de reglamento, tales como las siguientes: que el BANHVI no puede
32 establecer sanciones vía reglamentaria (siendo que eso no está contemplado); o que el
33 BANHVI no puede iniciar un proceso judicial de manera unilateral; que el BANHVI no
34 puede iniciar un procedimiento administrativo en el que es juez y parte (lo que es así en la

administración pública); que las auditorías internas no pueden involucrarse en la administración de los fondos del FOSUVI y que el BANHVI no les puede establecer metas y objetivos (a pesar de que esta labor forma parte de las responsabilidades de las auditorías internas); que los funcionarios de las entidades privadas no son funcionarios públicos (discusión que debería estar superada porque es claro que a estos funcionarios les aplican responsabilidades propias de los funcionarios públicos cuando administran recursos públicos); y que para implementar este reglamento el BANHVI debe previamente emitir un compendio de la normativa aplicable al FOSUVI, pero esto está debidamente compilado y publicado.

Con base en lo anterior, señala que una vez vencido el plazo de la consulta del proyecto de reglamento y habiéndose valorado las observaciones remitidas al Banco, se recomienda proceder con la aprobación definitiva de las disposiciones en los mismos términos que se emitieron por parte de esta Junta Directiva en el proyecto de reglamento consultado.

Posteriormente, siendo que legalmente el proyecto de reglamento no tiene potestad sancionatoria y si –tal como lo ha afirmado la Asesoría Legal– éste contiene una serie de diligencias que sin necesidad de una nueva normativa, el BANHVI está facultado para realizar ante acciones u omisiones que el Banco estime indebidas por parte de las entidades autorizadas, se considera conveniente valorar que, en estricto apego a lo ordenado por la Contraloría General de la República, se determine la conveniencia de modificar el texto del proyecto de reglamento para establecer normas específicas que impidan el incumplimiento, por parte de las entidades autorizadas, de regulaciones vigentes para el trámite de proyectos de vivienda ante la Dirección FOSUVI y que hacen incurrir al BANHVI en costos adicionales por la necesidad de invertir en reprocesos relacionados con los trámites que se realizan.

Bajo el anterior razonamiento y luego de una amplia discusión sobre el documento expuesto por la Asesoría Legal, se estima oportuno que la Administración revise y procure ampliar las medidas correctivas no sancionatorias que se contemplan en la Sección Cuarta del proyecto de reglamento, así como otras acciones (conforme lo contempla el artículo 17) tendientes, entre otras cosas, a evitar reprocesos en los trámites, a optimizar la calidad del servicio y a mejorar la fiscalización del BANHVI sobre la gestión de las

entidades autorizadas, mediante el fortalecimiento de la Dirección de Supervisión de Entidades y según lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N°12 de la sesión 22-2015 del 20 de abril del 2015. Sumado esto a una revisión de los términos de la redacción del artículo 19, en el tanto lo correcto es establecer acciones de coordinación entre las auditorías internas y no de fiscalización hacia las auditorías internas como se desprende del texto.

No obstante, también se reconoce la importancia que tiene la promoción de una normativa sancionatoria que faculte al BANHVI para aplicar diversas sanciones, especialmente económicas, racionales y proporcionales, en protección de los mejores intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ante la comisión de determinadas faltas u omisiones de las entidades autorizadas.

Finalmente y de conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva resuelve posponer la resolución de este tema, con el propósito de que en la próxima sesión ordinaria y tomando en consideración las observaciones y requerimientos discutidos en esta sesión, la Administración someta a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta definitiva de la normativa que permitirá atender lo ordenado por la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO SEGUNDO: Estado de atención de disposición de la Contraloría General de la República en relación con el establecimiento de una metodología para la implementación de límites o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda financiados a la luz del artículo 59

Se conoce el oficio GG-OF-0929-2015 del 17 de noviembre de 2015, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°27 de la sesión 70-2015 del 12 de noviembre de 2015, la Gerencia General remite una descripción sobre el estado de cumplimiento de lo establecido por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del informe DFOE-EC-IF-12-2015 "Informe de auditoría de carácter especial sobre el control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema

Financiero Nacional para la Vivienda”, relacionada con el diseño de una metodología que permita aprobar e implementar límites o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Para exponer los antecedentes y los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, funcionaria de Dirección FOSUVI, quien inicialmente hace un repaso de los criterios que han servido de base para analizar la disposición de la Contraloría General de la República, presentando los datos sobre el estudio realizado a los 23 proyectos de vivienda aprobados por el Banco en el período 2011 – 2015 y tramitados para compra de lote en verde, construcción de obras de infraestructura y construcción de viviendas, los cuales –según explica– fueron examinados bajo el mismo esquema de análisis utilizado por la Contraloría General de la República, pero con la diferencia de que se ha utilizado una muestra mucho más amplia y representativa que la empleada por ese ente contralor.

En este sentido, presenta y analiza con los señores Directores, una serie de cuadros y gráficos que contienen datos sobre el costo por metro cuadrado de cada terreno, la proporción de costos atípicos en infraestructura, los costos atípicos por tipo de proyecto en infraestructura, la relación porcentual y absoluta de los costos “atípicos” sobre los costos típicos en infraestructura, y el detalle proporcional de las obras que no se consideran típicas, destacando que con el propósito de justificar ciertos rubros presupuestarios, desde hace años se puso en práctica el concepto de costo “atípico”, sin que éste tuviera una clara definición y el sustento técnico correspondiente.

Adicionalmente, afirma que no es procedente la aplicación del concepto de “costos atípicos” para proyectos de construcción de obras de infraestructura, por cuanto los proyectos no son comparables, en materia técnica y de la ingeniería, para definir que un costo sea “atípico” respecto a otro. Consecuentemente, reitera que el criterio de la Administración es que no es conveniente regular una materia que no está normada a nivel del país y no es técnicamente sustentable establecer y oficializar una metodología como lo pretende la Contraloría General de la República, por cuanto ésta no es una materia sujeta a este tipo de regulaciones.

Posteriormente y con respecto al tema de la tipología de terrenos, comenta que a raíz de lo expuesto y conforme lo señalado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos en el oficio DMV-0501-2015 del 20/07/2015, se propone un plan de trabajo que contempla, en el próximo mes de diciembre, la eliminación del término de costos atípicos de la terminología del BANHVI, la aplicación del artículo 3 de la Directriz N° 27 en cuanto a los terrenos para la selección de terrenos, y la emisión de la política del MIVAH sobre las tipologías de terrenos, proponiendo que la revisión técnica y jurídica del instrumento elaborado por el MIVAH sobre tipologías de terrenos sea realizada hasta marzo del año 2016, y finalmente en junio de 2016 se apruebe la metodología, el análisis zonal y la aprobación de los potenciales rangos sobre costos necesarios.

Seguidamente, los señores Directores repasan los aspectos y las conclusiones más relevantes que sobre el tema se han generado en el seno de esta Junta Directiva, destacándose entre otras cosas, las dificultades que se tienen para establecer límites a los costos denominados “atípicos” en los proyectos de vivienda, tomando en consideración que consisten de obras necesarias y que se han venido clasificado como atípicas (en el caso particular de la infraestructura), por el hecho de que superan los parámetros de costos elaborados en el año 2004 por este Banco, bajo un tecnicismo propio de la institución.

Se comentan además los principales rubros que componen las obras atípicas de los 23 proyectos de vivienda S-001 financiados en los últimos cinco años (agua potable, sistema sanitario y muros de retención), así como que la relación de costos atípicos sobre costos típicos en infraestructura se ubica mayoritariamente en el rango del 40%, y de ahí que se había valorado –por parte de algunos señores Directores– la posibilidad de establecer un límite en torno a ese dato.

Por otra parte, se cuestiona –por parte del Director Presidente– que el plan de trabajo planteado no se haya remitido con anterioridad a esta Junta Directiva, particularmente porque los temas de elegibilidad de los terrenos y los costos de los terrenos por zonas son muy distintos y no pueden mezclarse, pues el trabajo que está realizando el MIVAH está enfocado únicamente al tema de elegibilidad de los terrenos, básicamente por el lado de la demanda y su ubicación.

No obstante lo anterior, y con vista de lo ordenado por la Contraloría General de la República, se concuerda en que la Administración debe trabajar en la redacción de una propuesta definitiva que en primer término y con respecto al establecimiento de parámetros máximos de costos atípicos en los proyectos de vivienda, incluya –como se ha propuesto– una justificación clara sobre la conveniencia de eliminar la terminología de “costo atípico” de la práctica institucional, y la obligación (según el procedimiento P-FOS-DT-05) de verificar los costos de las actividades del proyecto, pronunciándose sobre su razonabilidad técnica y financiera, de acuerdo con los planos constructivos, los estudios técnicos, presupuestos y especificaciones, considerando que los costos requeridos en el desarrollo de proyectos, obedecen a los lineamientos generales que en materia de urbanizaciones y desarrollos habitacionales dictan los órganos competentes, así como la normativa vigente en materia de construcción de obras.

En segundo término y en relación con la tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda, se comenta que la propuesta definitiva debería contemplar la obligación de aplicar el artículo 3 de la Directriz N°27 MS-MIVAH, lo mismo que el procedimiento vigente para la verificación de las condiciones de los terrenos. Esto, sin que se impida que la Administración continúe analizando otras alternativas para mejorar el análisis de la razonabilidad de costos de los proyectos de vivienda que se proponen financiar con recursos del FOSUVI.

Finalmente, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la discusión del tema, quedando a la espera de que en la próxima sesión se someta a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta definitiva que permita atender las disposiciones que al respecto ha emitido la Contraloría General de la República.

Siendo las veinte horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.
